

DARA Vermittlungs GmbH  
Siegelgasse 6/14 . 1030 Wien  
Büro +43 1 907 40 88  
Mail [office@dara.at](mailto:office@dara.at)  
Web [dara.at](http://dara.at)



# **S T U D I E**

## **DACHGESCHOSSAUSBAU**

**Adresse**  
**Datum**  
**Seiten**

Markhofgasse 2, 1030 Wien  
23.11.2018  
1 - 13



## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>1 Allgemein</b>	<b>3</b>
<b>2 Umgebung</b>	<b>3</b>
<b>3 Flächenwidmung</b>	<b>4</b>
<b>4 Bestandsobjekt</b>	<b>5</b>
<b>5 DG-Ausbau - Flächenstudie</b>	<b>6</b>
<b>6 Errichtungskosten</b>	<b>10</b>
<b>7 Verwertung</b>	<b>11</b>

## 1 Allgemein

**Objekt:** Markhofgasse 2 / Schlachthausgasse 31  
A-1030 Wien  
KG: 01006 Landstraße, Gst. Nr. 2273/2, EZ: 3241

**Auftraggeber:** Frau Lena Rebecca Haynbauer  
Boehaavegasse 7/21  
1030 Wien

**Arbeitsumfang:** Erstellung einer Studie betreffend Dachgeschoßausbau

**Grundlagen:** [1] Bestandspläne des Objektes (Planarchiv Stadt Wien)  
[2] vor Ort Besichtigung vom 29.10.2018 und 13.11.2018  
[3] Bebauungsbestimmungen der Stadt Wien  
[4] Strategische Umgebungslärmkarte des Umweltministeriums

## 2 Umgebung

Ortsbild innerstädtischer Charakter (Gründerzeithäuser und Neubauten, geschlossene Bebauung) Nahversorger und Gastronomie in unmittelbarer Umgebung (< 50 m).

### Nächste U-Bahn-Station

U3 – Station Schlachthausgasse, U-Bahn Abgang in 60 Meter Entfernung

### Lärmaufkommen durch Straßenverkehr

$L_{DEN} - \text{Tag} = 70-75 \text{ dB(A)}$

$L_{night} - \text{Nacht} = 60-70 \text{ dB(A)}$

Beurteilung: etwas erhöhte Lärmbelastung (Hauptstraße)

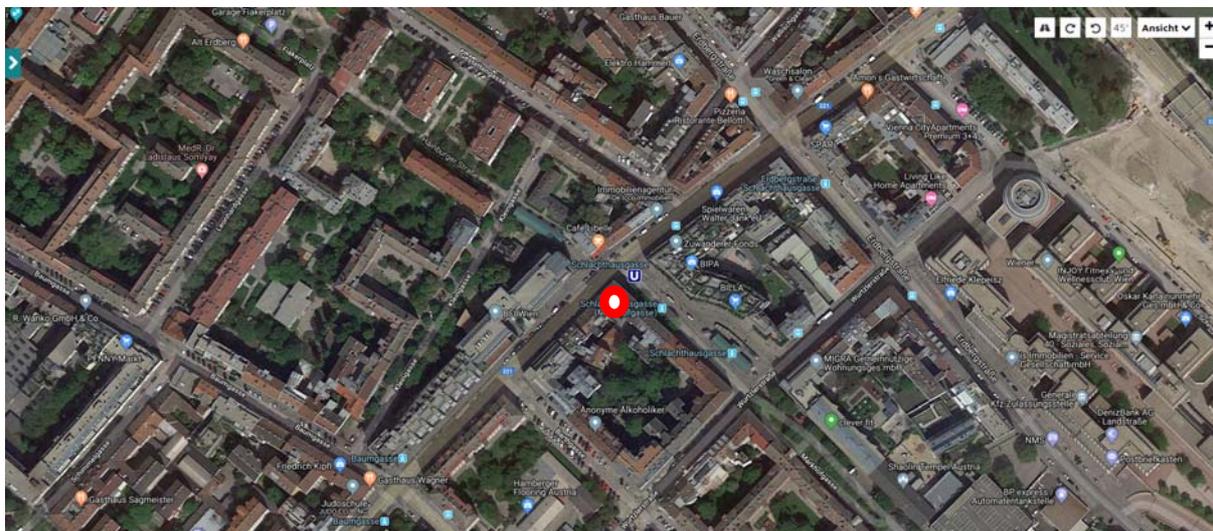


Abbildung 1: Luftbildaufnahme der Umgebung

### 3 Flächenwidmung

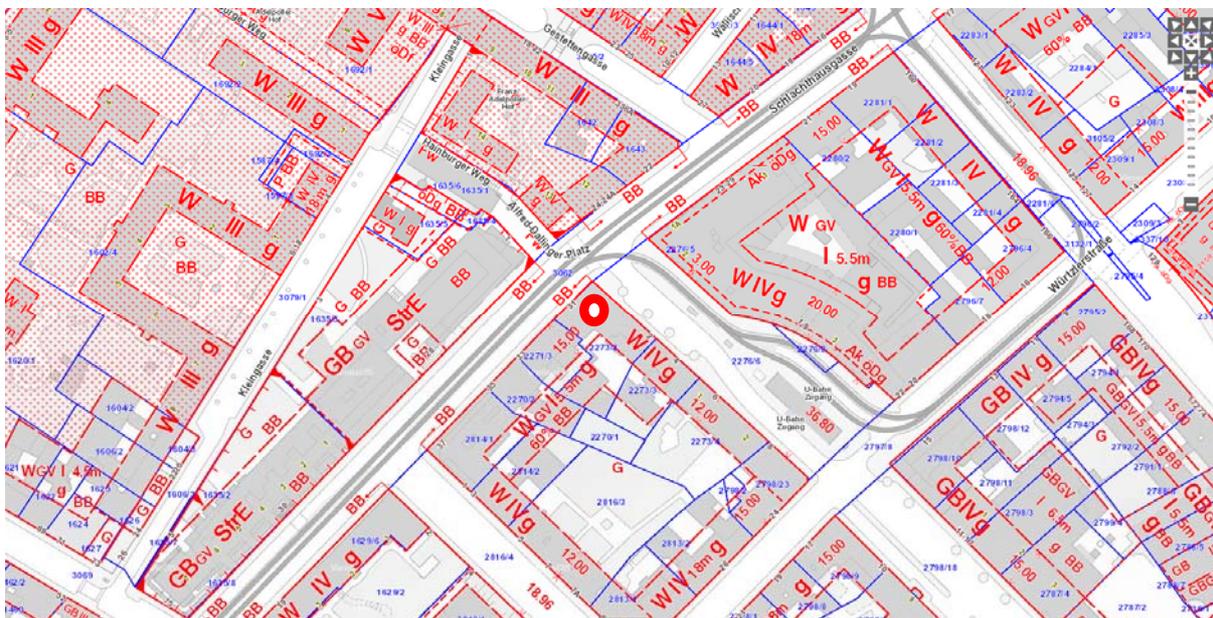


Abbildung 2: Flächenwidmungsplan der Stadt Wien

Widmungsdaten:

Wohngebiet, Bauklasse IV, geschlossene Bauweise, Straßenbreite > 17 m, keine Schutzzone, keine Wohnzone, lt. textlichen Bestimmungen keine Beschränkung der Firsthöhe auf 4,5 m über Traufenhöhe.

## 4 Bestandsobjekt

Art des Hauses: Eckzinshaus, Altbau

Allgemeiner Zustand: gepflegt

Keller: optisch guter und gepflegter Zustand, teilweise Betonbodenplatte

Lift: nicht vorhanden

Fassade: nicht strukturiert, nicht gedämmt

Fenster: Die meisten Fenster sind Kunststofffenster, wenige Bestandsfenster

Aussicht vom DG: durch den Ausbau inkl. Aufstockung ist teilw. eine Fernsicht gegeben



Abbildung 3: Hausansicht Straßenseite



Abbildung 4: Ansicht Hoffassade



Abbildung 5: Aussicht Schlachthausgasse



Abbildung 6: Aussicht Hofseite

## 5 DG-Ausbau - Flächenstudie

### Flächenausnutzung:

Es wurde ein zweigeschoßiger Dachgeschoßausbau bestehend aus 5 Wohnungen konzipiert (exemplarisch).

Laut Flächenwidmung ist es möglich den Trakt an der Schlachthausgasse hofseitig um ca. 2,7 m zu erweitern. Dadurch wird die zulässige Trakttiefe von 15 m voll ausgenützt (siehe auch Schnitt A-A auf Seite 9).

Summe der Wohnnutzflächen: ca. 487 m<sup>2</sup>

Summe der Terrassenflächen: ca. 115 m<sup>2</sup>

Summe der DG Loggienflächen: ca. 15 m<sup>2</sup>

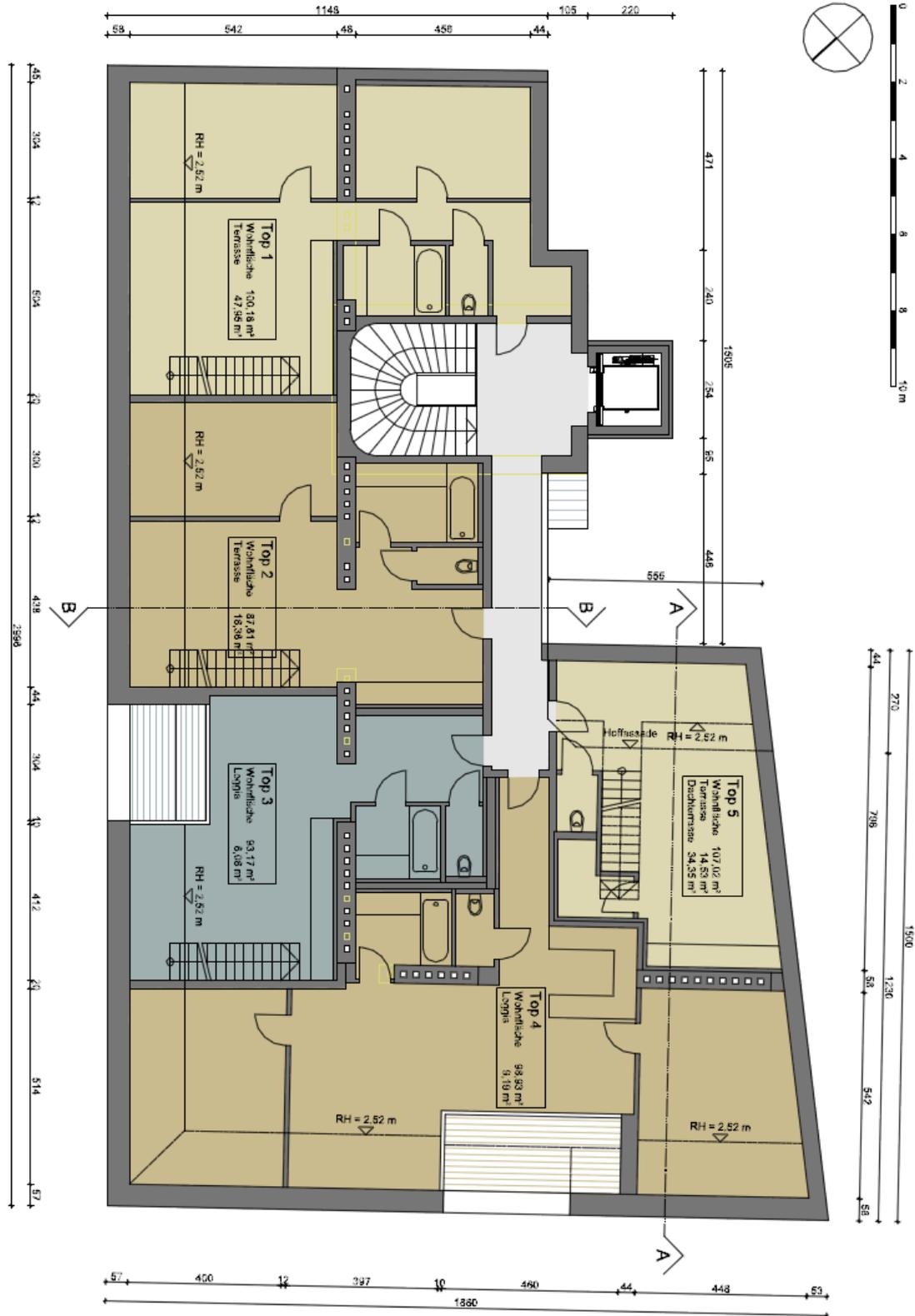
Diese Flächen gliedern sich exemplarisch in folgende Bereiche:

- Top 1: Maissonette mit ca. 100 m<sup>2</sup> WNFL und 48 m<sup>2</sup> Terrasse
- Top 2: Maissonette mit ca. 88 m<sup>2</sup> WNFL und 18 m<sup>2</sup> Terrasse
- Top 3: Maissonette mit ca. 93 m<sup>2</sup> WNFL und 6 m<sup>2</sup> Loggia
- Top 4: WHG auf einer Ebene mit ca. 99 m<sup>2</sup> WNFL und 9 m<sup>2</sup> Loggia
- Top 5: Maissonette mit ca. 107 m<sup>2</sup> WNFL und 59 m<sup>2</sup> Terrassen (inkl. Dachterr.)

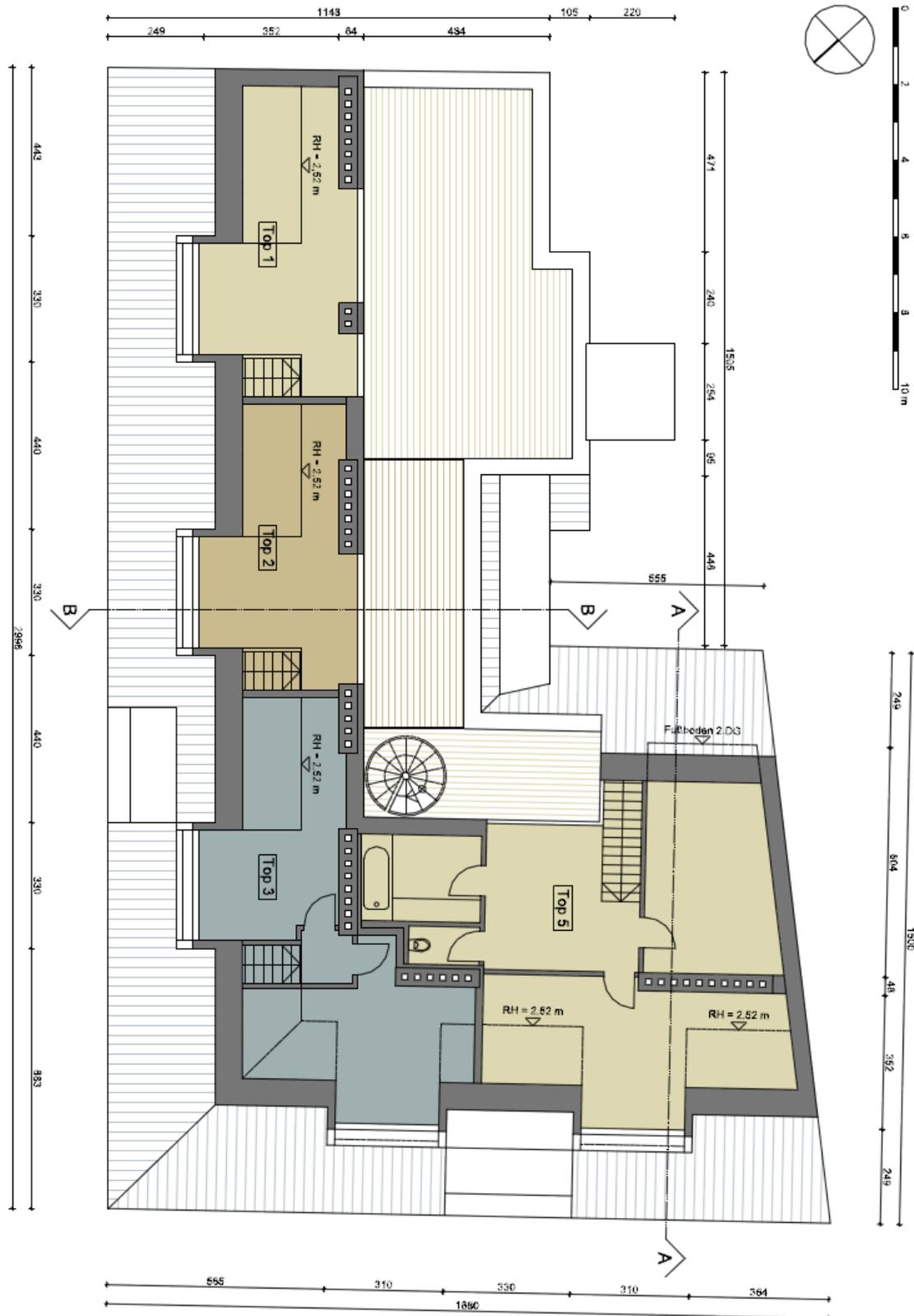
### Anmerkung:

Wir haben die Betrachtung der möglichen Wohnnutzflächen eher konservativ angesetzt. Die Wahrscheinlichkeit einer geringeren Flächenausbeute als der oben angeführten ist weitaus geringer, als jene einer größeren Flächenausbeute. Gewisse Faktoren können erst in Abstimmung mit dem betrauten Sachbearbeiter der Baubehörde geklärt werden. Somit ist die aktuelle Beurteilung auf der sicheren Seite.

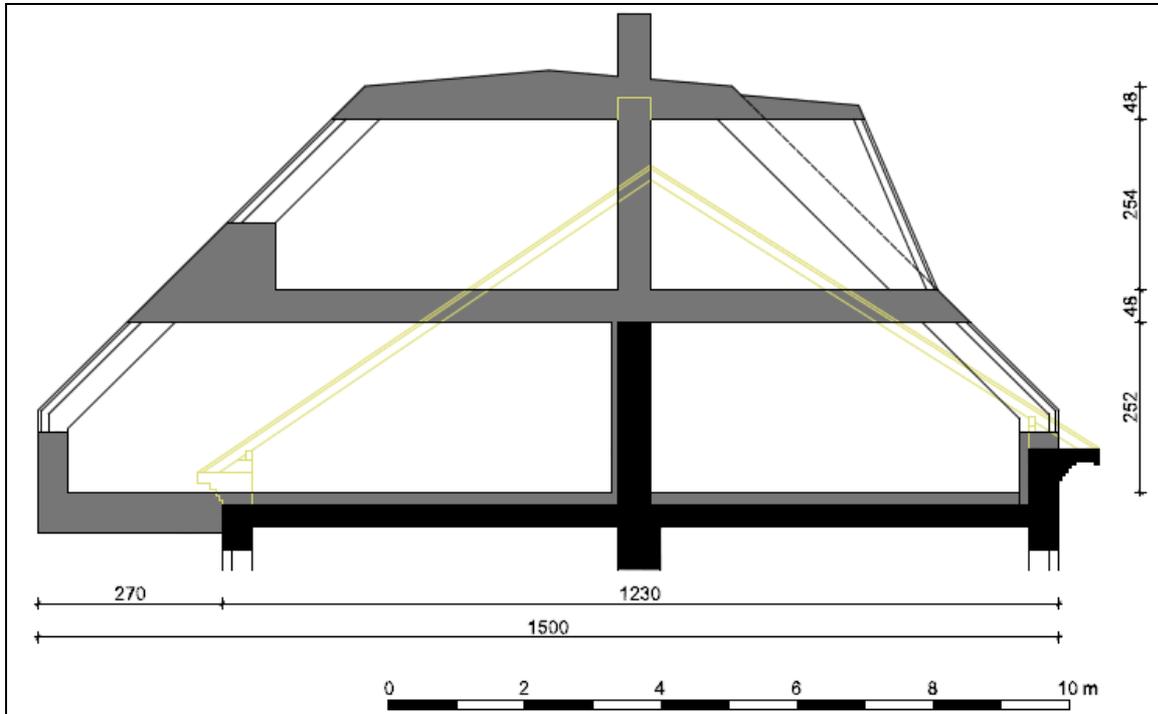
Grundriss 1. DG



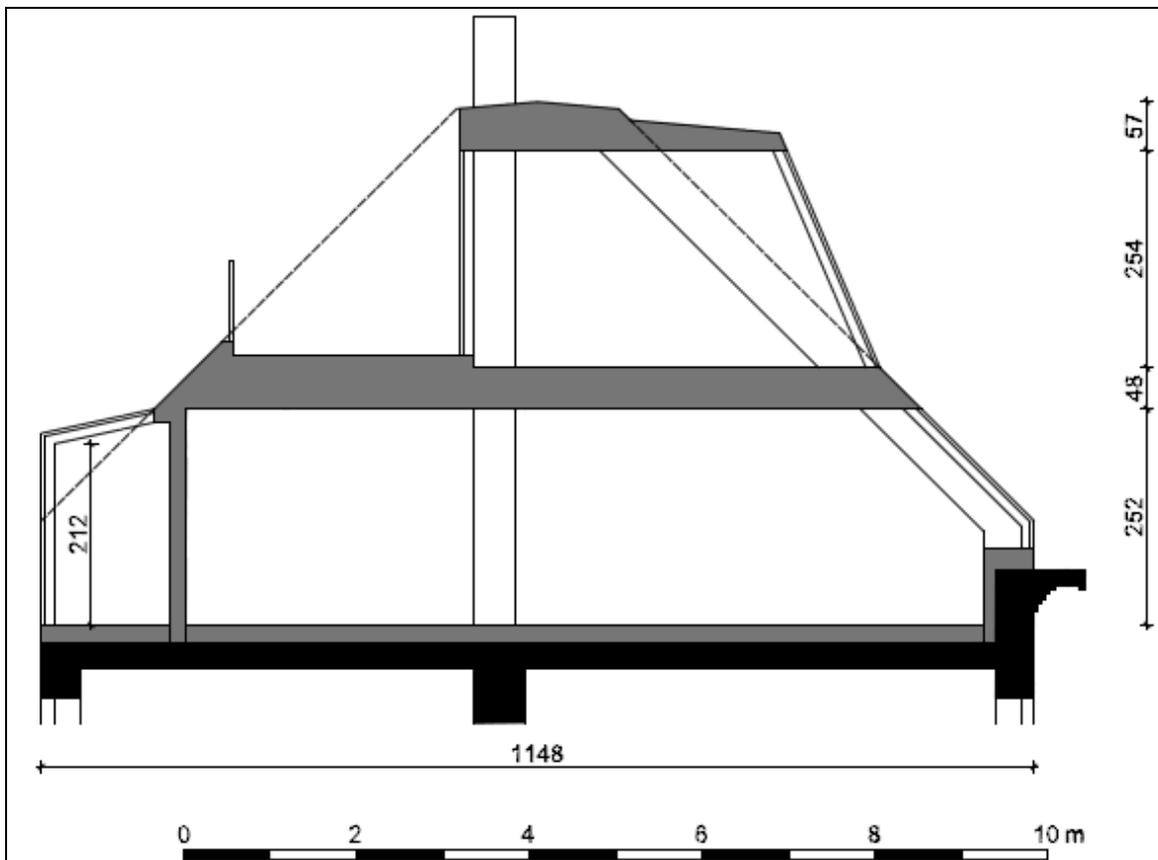
Grundriss 2. DG



Schnitt A-A



Schnitt B-B



## 6 Errichtungskosten

Folgende Annahmen wurden getroffen (Grobkostenschätzung - Kosten inkl. Mwst.):

Wohnnutzflächen: 487 m<sup>2</sup>  
 Außenflächen (Terr., Loggia): 130 m<sup>2</sup>

### Planung:

Planung bis Einreichung: € 84.000,- (entspricht ca. 5 % der Herstellkosten)  
 Planung bis Fertigstellung: € 103.000,- (entspricht ca. 6 % der Herstellkosten)  
 Summe Planungskosten: € 187.000,-

### Herstellung:

Baukosten DG: € 1.460.000,- (entspr. Kosten von € 3.000,- je m<sup>2</sup> WNFL)  
 Kosten Lifteinbau: € 100.000,-  
 Pflichtstellplätze: € 48.000,- (Stellplatzabläse € 12.000,- je 100 m<sup>2</sup> WNFL)  
 Summe Herstellkosten: € 1.608.000,-

### **Gesamtherstellkosten:**

Summe Planungskosten: € 187.000,-  
 Summe Herstellkosten: € 1.608.000,- (DG Ausbau, Lift)  
 Unvorhergesehenes\*): € 146.000,- (Puffer von 10 % der Baukosten)

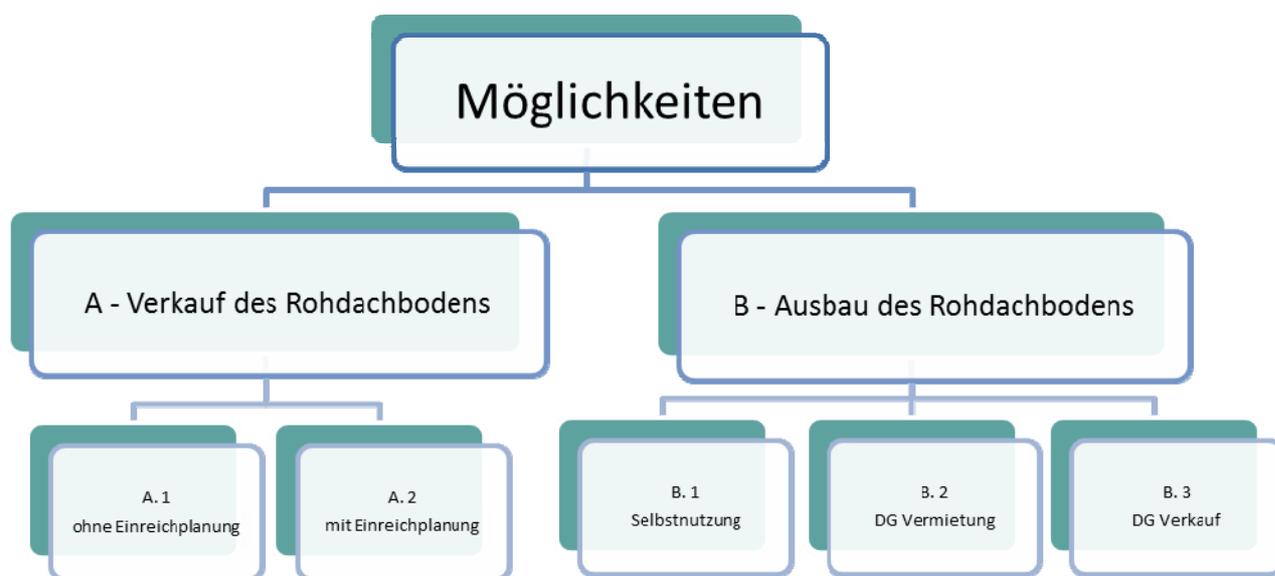
**Gesamtherstellkosten: € 1.941.000,- (inkl. Mwst.)**

\*) Sicherheitsaufschlag für diverse möglichen Erschwernisse (z.B. besondere statische Maßnahmen, Baupreisschwankungen, etc.)

### Finanzierungskosten (optional wenn 100% fremdfinanziert):

Kreditzinsen: € 62.000,- (1,5% Zinsen p.a. für eine Projektdauer von 2 Jahren)

## 7 Verwertung



### Variante A

Umfasst alle Verwertungsmöglichkeiten, bei denen Sie sich für einen Verkauf des Rohdachbodens entscheiden.

**Variante A.1:** Wenn Sie sich für einen Verkauf des Rohdachbodens entscheiden, können wir diesen direkt zum Verkauf anbieten. Der Käufer trägt das Risiko hinsichtlich Machbarkeit und Flächenausnutzung. Dieses Risiko hat einen Einfluss auf den Kaufpreis. Durch die Erstellung einer Machbarkeitsstudie kann dieses Risiko minimiert werden.

**Variante A.2:** Bei dieser Variante wird Ihrerseits die komplette Einreichplanung (Architektenplanung bis zur Einreichung, statisches und bauphysikalisches Gutachten etc.) bis hin zur anschließenden Erlangung einer Baubewilligung getragen. Der Rohdachboden wird dann inklusive dem geplanten Dachgeschoßprojekt sowie der bereits behördlich erteilten Baubewilligung verkauft.

Hierbei hat ein Käufer bereits die Gewissheit, dass das Projekt in der geplanten Art und Weise umgesetzt werden kann. Die Kosten eines Dachgeschoßprojektes bis zur Erlangung der Baubewilligung betragen für vergleichbare Projekte ca. € 84.000,- (inkl. MwSt.). Allerdings können Sie beim Verkauf eines bereits baubewilligten Rohdachbodens über ca. € 80.000,- mehr lukrieren, als für den einfachen Rohdachboden ohne Planung. Somit bringt diese Variante einen zusätzlichen Ertrag.



#### Fazit zu Variante A:

- rasche Abwicklung
- kurzfristiger Ertrag
- geringes Risiko
- geringe Eigenleistung
- Änderung der Besitzstruktur
- Wertsteigerung der Immobilie (Generalsanierung, Lifteinbau, ev. Anbau von Balkonen)

#### Variante B

Umfasst alle Verwertungsmöglichkeiten, bei denen Sie sich für einen Ausbau des Rohdachbodens entscheiden.

Neben der Planung tragen Sie auch die Errichtung des Projektes bis hin zur Fertigstellung. Dies ist im Vergleich zur Verwertungsvariante A mit einer längeren Projektdauer, deutlich höheren Kosten und mehr Risiko verbunden.

Allerdings stehen dem erhöhten Projektrisiko auch deutlich höhere Ertragsaussichten entgegen.

Sie schaffen jedoch zusätzlichen, hochwertigen Wohnraum und steigern den Wert Ihrer Immobilie (Lifteinbau, Nutzflächensteigerung, diverse Sanierungen).

Nach der Fertigstellung des Projektes, stehen mehrere Verwertungsmöglichkeiten zur Auswahl.

B.1: Dachgeschoßausbau für Selbstnutzung:

B.2: Dachgeschoßausbau und anschließende Vermietung der Dachgeschoßwohnungen

B.3: Dachgeschoßausbau und anschließender Verkauf der Dachgeschoßwohnungen

**Variante B.1:** Die im Dachgeschoß errichteten Wohnungen werden selbst genutzt. Dabei tragen Sie sämtliche Kosten (Kostenaufstellung siehe unten) und erhalten keinen Ertrag durch etwaige Verwertungen.

Die Besitzstrukturen bleiben bestehen.

**Variante B.2:** Dabei werden die neu errichteten Dachgeschoßwohnungen vermietet und die Eigentümerstruktur des Hauses bleibt unverändert.

Finanzierung: Eine komplette Fremdfinanzierung des Dachgeschoß-Projektes ist meist kein Problem, sofern Sie im weitgehend lastenfreien Besitz des Gebäudes sind. Erfahrungsgemäß decken die Mieteinnahmen allerdings die Kreditkosten nicht zur Gänze. Die Kreditkosten würden durch die Mieteinnahmen gedeckt, wenn eine Eigenleistung von mind. 50% der Gesamtherstellkosten (Kostenaufstellung siehe oben) geleistet wird.

**Variante B.3:** Nach der Fertigstellung des Dachgeschoßausbaues werden die neu geschaffenen Wohnungen zum marktüblichen Preis abverkauft. Dadurch ändert sich die



Eigentümerstruktur im Haus. Für Sie als Entwickler ist von einem Ertrag von ca. 30-40 % der Gesamtherstellkosten (Kostenaufstellung siehe oben) auszugehen.

Fazit zu Variante B:

- längere Projektdauer (ca. 2-3 Jahre)
- höherer Ertrag
- höheres Bauherrnrisiko
- zeitintensivere Eigenleistung
- Beibehaltung der Besitzstruktur bei Var. B.1 und B.2
- Änderung der Besitzstruktur bei Var. B.3
- Wertsteigerung der Immobilie (Generalsanierung, Lifteinbau, ev. Anbau von Balkonen)

Wien, am 23.11.2018

Erik Klapper